

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. LATAR BELAKANG MASALAH**

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam bagi kehidupan manusia dan merupakan salah satu kekayaan Indonesia yang mempunyai fungsi sosial amat penting bagi rakyat Indonesia guna meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat. Sehingga peruntukannya perlu ditetapkan dan diatur dengan perundang-undangan. Dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) telah dinyatakan bahwa Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Pentingnya peranan tanah bagi kehidupan manusia membuat kebutuhan akan tanah bertambah seiring dengan perkembangan pembangunan dan ekonomi yang memerlukan lahan berupa tanah. Di dalam kehidupan sehari-hari tanah sering kali menjadi persengketaan, perselisihan dan konflik bahkan sampai ke sidang Pengadilan. Hal ini timbul karena tanah mempunyai peranan yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat, sehingga masyarakat berusaha memperoleh tanah dengan menghalalkan segala macam cara untuk mendapatkan tanah tersebut meskipun harus mengambil tanah milik orang lain dengan mengalihkan hak milik atas tanah tersebut.

Untuk menghindari persengketaan, perselisihan dan konflik, maka dibentuklah norma hukum yang harus ditaati oleh anggota masyarakat. Selain

dibentuk norma hukum, anggota masyarakat juga perlu mendaftarkan tanah guna memperoleh sertifikat hak milik atas tanah yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah dan untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum. Namun kekuatan pembuktian ini tidak bersifat mutlak karena masih dapat dilumpuhkan oleh alat bukti lainnya yang dapat membuktikan sebaliknya. Jual beli tanah merupakan salah satu pengalihan hak atas tanah dan ini tidak hanya meliputi jual beli saja tetapi pengalihan pemilikan ini bisa karena hibah, tukar menukar, pemberian wasiat dan perbuatan lain yang bermaksud sebagai pemindahan hak milik atas tanah tersebut.

Akta Jual-Beli merupakan Akta autentik sebagai alat bukti terkuat mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat yang dapat menentukan secara tegas hak dan kewajiban sehingga menjamin kepastian hukum dan sekaligus dapat menghindari terjadinya sengketa. Jika terjadi sengketa akta autentik sebagai alat bukti merupakan bukti terkuat dan memiliki kekuatan pembuktian sempurna di pengadilan.<sup>1</sup> Pasal 1867 KUH Perdata yang berbunyi: “Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan (akta) autentik maupun dengan tulisan-tulisan (akta) di bawah tangan”. Jadi akta merupakan alat bukti yang sah dalam suatu perjanjian.

Mengenai akta autentik diatur dalam pasal 165 HIR yang berbunyi:

---

<sup>1</sup> Sutini, 2008, “Akibat Hukum Terhadap Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Sebagai Akta Autentik Di Pengadilan Negeri Yogyakarta (Studi Kasus Perkara Perdata No. 78/Pdt/G/1995/PN. YK), Tesis S-2, Yogyakarta: Universitas Gajah Mada Yogyakarta. [http://etd.ugm.ac.id/index.php?mod=download&sub=DownloadFile&act=view&typ=html&file=\(2481-H-2008\).pdf&ftyp=4&id=38771](http://etd.ugm.ac.id/index.php?mod=download&sub=DownloadFile&act=view&typ=html&file=(2481-H-2008).pdf&ftyp=4&id=38771). Diunduh tanggal 2 April 2013 pukul 15.00 WIB

“Akta autentik adalah suatu surat yang diperbuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa akan membuatnya, mewujudkan bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta sekalian orang yang mendapat hak dari padanya, yaitu tentang segala hal, yang tersebut di dalam surat itu dan juga tentang yang tercantum dalam surat itu sebagai pemberitahuan saja, tetapi yang tersebut kemudian hanya sekedar yang diberitahukan itu langsung berhubungan dengan pokok dalam akta itu.”

Mengenai Akta autentik jual beli, jual beli juga diatur dalam Pasal 1868 KUH Perdata yang khususnya mengenai Akta autentik jual beli berbunyi : *Suatu Akta autentik jual beli ialah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta dibuat.*<sup>2</sup>

Nilai kekuatan pembuktian (*bewijskracht*) yang melekat pada Akta autentik jual beli khususnya dalam perikatan Jual Beli diatur dalam pasal 1870 KUH Perdata jo Pasal 285 RBG adalah : sempurna (*volledig bewijskracht*), dan mengikat (*bindendebewijskracht*); sehingga Akta autentik jual beli dapat berdiri sendiri tanpa memerlukan bantuan atau dukungan alat bukti yang lain, dengan kata lain Akta autentik jual beli yang berdiri sendiri menurut hukum telah memenuhi ketentuan batas minimal pembuktian. Namun yang perlu diperhatikan dengan seksama adalah nilai pembuktian yang sempurna dan mengikat tersebut bukannya tidak dapat berubah status kekuatan dan pemenuhan syarat batas minimalnya. Akta autentik jual beli dapat saja kekuatan pembuktian dan batas minimalnya dapat berubah menjadi bukti permulaan tulisan (*begin van bewijs bij geschrifte*) yaitu apabila terhadapnya

---

<sup>2</sup> M. Yahya Harahap, 2008, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, halaman 566.

diajukan bukti lawan (*tegenbewijs*) yang setara dan menentukan. Jadi yang perlu dipahami disini adalah bahwa bukti Akta autentik jual beli tersebut adalah alat bukti yang sempurna dan mengikat namun tidak bersifat menentukan (*beslissend*) atau memaksa (*dwingend*). Disinilah kedudukan yang sebenarnya dari Akta autentik jual beli dalam sistem hukum pembuktian.<sup>3</sup>

Dalam subyek jual beli tanah, ada 4 syarat mengenai sahnya suatu perjanjian jual beli hak atas tanah, yaitu:<sup>4</sup>

a. Syarat sepakat yang mengikat dirinya.

Dalam syarat ini berarti kedua pihak sama-sama sepakat untuk mengadakan suatu perjanjian jual beli yang mutlak dibuatkan suatu perjanjian tertulis berupa akta yang harus dibuat dan dihadapan Pejabat khusus yaitu PPAT.

b. Syarat cakap

Untuk mengadakan suatu perjanjian perbuatan hukum dalam hal ini perjanjian jual beli hak atas tanah, maka yang berhak adalah para pihak yang sudah memenuhi syarat dewasa menurut hukum, sehat pikiran dan tidak berada dibawah pengampuan.

c. Syarat hal tertentu.

Apa yang diperjanjikan harus dicantumkan dengan jelas dalam akta jual beli, baik itu mengenai luas tanah, letaknya, sertifikat, hak yang melekat demi

---

<sup>3</sup> <http://notarissby.blogspot.com>. Diunduh tanggal 17 Mei 2013 pukul 14.25 WIB.

<sup>4</sup> <http://massofa.wordpress.com/2011/01/04/peralihan-hak-atas-tanah-jual-beli-tanah>. Diunduh tanggal 17 Mei 2013 pukul 15.30 WIB.

mengelakkan kemulut hukum dan hak-hak serta kewajiban kedua pihak harus terulang dengan jelas.

d. Syarat sebab yang hal

Didalam pengadaan suatu perjanjian, isi dan tujuan dalam perjanjian itu harus jelas dan berdasarkan atas keinginan kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian.

Dengan adanya perpindahan hak milik atas tanah, maka pemilik yang baru akan mendapatkan tanah hak miliknya dan wajib mendaftarkannya pada Kantor Pertanahan setempat, yang sebelumnya dibuat dahulu aktanya dihadapan PPAT.

Didalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan :  
 “Bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya (kecuali lelang) hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut perundang-undangan yang berlaku”.

Namun, suatu akta autentik jual beli dapat dibatalkan oleh Pengadilan Negeri apabila ada pembuktian yang mengatakan bahwa Akta autentik jual beli ternyata dibuat mengandung cacat hukum melalui pemeriksaan di persidangan. Oleh karena mengenai bagaimana akta jual beli dibatalkan karena mengandung cacat hukum yang harus dibuktikan di pengadilan. Berdasarkan kasus di atas maka penulis bermaksud melakukan kajian dan penelitian guna menyusun skripsi yang berjudul :  
**“TINJAUAN YURIDIS TENTANG PUTUSAN TERHADAP PEMERIKSAAN**

**PERKARA PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH (Studi Kasus di Pengadilan Negeri Semarang)”.**

**B. PERUMUSAN MASALAH**

Tujuan penelitian mengungkapkan sasaran yang ingin dicapai dalam penelitian. Tujuan merupakan pijakan untuk merealisasikan aktivitas yang akan dilaksanakan sehingga dapat dirumuskan secara jelas. Dalam penelitian ini perlu adanya tujuan yang berfungsi sebagai acuan pokok terhadap masalah yang akan diteliti sehingga peneliti dapat bekerja terarah dalam mencari data sampai pada langkah pemecahan masalahnya.

Adapun tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pertimbangan hakim dalam menentukan pembuktian akta jual beli tanah yang mengandung cacat hukum sehingga dibatalkan oleh Pengadilan Negeri Semarang ?
2. Bagaimana pertimbangan hakim dalam menentukan sengketa putusan setelah terbukti adanya akta jual beli yang cacat hukum ?

**C. TUJUAN PENELITIAN**

Tujuan penelitian harus sejalan dan sinkron dengan masalah penelitian yang sudah diformulasikan dalam bentuk rumusan masalah. Tujuan merupakan pijakan untuk merealisasikan aktivitas yang akan dilaksanakan sehingga dapat dirumuskan

secara jelas. Dalam penelitian ini perlu adanya tujuan yang berfungsi sebagai acuan pokok terhadap masalah yang akan diteliti sehingga peneliti dapat bekerja terarah dalam mencari data sampai pada langkah pemecahan masalahnya. Adapun tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Untuk mengetahui bagaimana pertimbangan hakim dalam menentukan pembuktian akta jual beli sengketa tanah yang mengandung cacat hukum sehingga dibatalkan oleh Pengadilan Negeri Semarang.
- b. Untuk mengetahui bagaimana pertimbangan hakim dalam menentukan putusan setelah terbukti adanya akta jual beli yang cacat hukum.

#### **D. MANFAAT PENELITIAN**

Suatu penelitian akan bernilai jika dapat memberikan manfaat bagi sebagian pihak. Adapun manfaat dari penelitian ini adalah:

##### **1. Manfaat Teoritis**

- a. Untuk menambah pengetahuan hukum agraria bagi Penulis mengenai putusan perkara dalam menentukan pembatalan akta jual beli di Pengadilan Negeri Semarang.
- b. Menambah pengetahuan hukum khususnya mengenai bidang jual beli tanah supaya ke depan ada pembaharuan hukum yang lebih baik dalam mengatur hukum akta jual beli tanah berdasarkan pelaksanaan dilapangan.

- c. Untuk memberikan sumbangan pikiran yang bermanfaat bagi masyarakat khususnya di bidang ilmu pengetahuan hukum yang berkaitan dengan kedudukan hukum akta jual beli tanah.

## 2. Manfaat Praktis

Dapat menjadi bahan informasi, masukan dan penjelasan yang mendalam bagi masyarakat yang berkecimpung dalam hal-hal yang berhubungan dengan penelitian ini dan semua pihak yang berkepentingan pada khususnya bagi kalangan PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya.

## E. METODE PENELITIAN

Menurut Sutrisno Hadi, penelitian adalah usaha untuk menemukan, mengembangkan, dan menguji kebenaran suatu pengetahuan. Usaha-usaha tersebut dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah.<sup>5</sup> Metode penelitian mengemukakan secara teknis tentang metode yang digunakan dalam penelitian. Adapun penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

### 1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang penulis gunakan dalam penyusunan penulisan penelitian hukum ini adalah penelitian hukum doktrinal/normatif, karena dalam penelitian ini hukum dikonsepsikan sebagai peraturan perundangan yang bersifat normatif dan sebagai norma-norma tertulis yang dibuat dan diundangkan oleh lembaga atau oleh pejabat negara yang berwenang, hukum dipandang sebagai

---

<sup>5</sup> Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, hal 10



suatu lembaga yang otonom, terlepas dari lembaga-lembaga lainnya yang ada di masyarakat. Oleh karena itu pengkajian yang dilakukan, hanyalah “terbatas” pada peraturan perundang-undangan (tertulis).

Penelitian yang dilakukan merupakan penelitian hukum *in-concreto*, karena penelitian ini mendasarkan pada bahan pustaka atau data sekunder walaupun menggunakan data primer hanya sebagai data pendukung dari data sekunder, yang dalam hal ini dicari adalah putusan Pengadilan Negeri Semarang dalam perkara No. 190/PDT. G/2009/PN. Smg. Bahan-bahan tersebut disusun secara sistematis, dikaji, serta kemudian ditarik kesimpulan dalam hubungannya dengan masalah yang diteliti untuk menentukan hukum *in-concreto* berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku.<sup>6</sup>

## **2. Jenis Penelitian**

Tipe kajian dalam penelitian ini lebih bersifat deskriptif yang merupakan penelitian yang dimaksudkan untuk mengumpulkan informasi mengenai status atau gejala yang ada, yaitu keadaan gejala menurut apa adanya pada saat penelitian dilakukan.<sup>7</sup> Penelitian ini bermaksud untuk menggambarkan data secara jelas tentang objek yang diteliti.

## **3. Jenis dan Sumber Data**

Dalam penulisan skripsi ini penulis menggunakan data Penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan sebagai berikut:

---

<sup>6</sup> Kelik Wardiono, 2005, *Metodologi Penelitian Hukum*, Surakarta: FH UMS, Hal 10

<sup>7</sup> Suharsimi Arikunto, 1990, *Manajemen Penelitian*, Jakarta : Rineka Cipta, hal 309

a. Penelitian Kepustakaan

1) Bahan Hukum Primer

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- b) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT
- c) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- d) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA
- e) Yurisprudensi

2) Bahan Hukum Sekunder

Yaitu bahan hukum yang berasal dari bahan pustaka yang berhubungan dengan objek penelitian yang diperoleh dari buku-buku bacaan, artikel ilmiah dan hasil penelitian hukum yang ada hubungannya dengan sengketa terhadap akta jual beli tanah.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penunjang terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

b. Penelitian lapangan

Penelitian lapangan dengan cara terjun langsung ke obyek yang diteliti untuk memperoleh data yang diperlukan.

#### 1) Lokasi Penelitian

Sesuai dengan judul yang diajukan penulis maka untuk memperoleh data yang berkaitan dengan skripsi ini penulis mengambil lokasi penelitian di Pengadilan Negeri Semarang.

#### 2) Subyek Penelitian

- a. Hakim Pengadilan Negeri Semarang
- b. Notaris-PPAT

### 4. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data adalah prosedur yang sistematis dan standar untuk memperoleh data yang diperlukan. Dalam penelitian ini, untuk dapat mengumpulkan data penelitian diperlukan dengan teknik pengumpulan data tertentu. Sehingga proses penelitian dapat berjalan lancar.<sup>8</sup> Dalam penelitian ini cara pengumpulan data yang digunakan adalah sebagai berikut :

#### a. Studi Kepustakaan

Metode kepustakaan ini dipergunakan untuk mengumpulkan data sekunder yang merupakan cara pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mencari, menginventarisir dan mempelajari ketiga bahan hukum yaitu bahan hukum primer, sekunder dan bahan hukum tersier.

---

<sup>8</sup> Moh Nazir, 1988, *Metode Penelitian*, Jakarta: Ghalia Indonesia, hal 211

## b. Studi Lapangan

### 1) Observasi

Menurut Nawawi dan M. Hadari, observasi adalah pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap unsur-unsur yang tampak dalam suatu gejala atau gejala-gejala pada objek penelitian.<sup>9</sup> Dalam penelitian ini metode observasi digunakan untuk mengumpulkan data sekunder yang berhubungan dengan pembatalan akta jual beli.

### 2) Daftar Pertanyaan

Daftar pertanyaan merupakan daftar yang berisi tentang pertanyaan-pertanyaan yang akan ditanyakan kepada pihak-pihak yang diteliti yang berhubungan dengan pembatalan akta jual beli dalam sengketa tanah.

### 3) Wawancara (*interview*)

Yaitu situasi peran antara pribadi bertatap-muka (*face to face*), ketika seseorang yakni pewawancara –mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang dirancang untuk memperoleh jawaban-jawaban yang relevan dengan masalah penelitian kepada seseorang responden.<sup>10</sup>

Metode ini dipergunakan untuk mengumpulkan data primer, yang dilakukan dengan melakukan wawancara secara bebas terpimpin, dengan berbagai pihak yang diteliti.

---

<sup>9</sup> Nawawi dan M. Hadari, 1992, *Instrumen Penelitian Bidang Sosial*, Yogyakarta: Gajah Mada University Press, hal 74

<sup>10</sup> Amirudin & Zaenal Asikin, 2004, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, hal 82

## 5. Teknik Analisis Data

Analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara dan dokumentasi, dengan cara mengorganisasikan data ke dalam kategori, menjabarkan ke dalam unit-unit, melakukan sintesa, menyusun ke dalam pola, memilih mana yang penting dan mana yang akan dipelajari, dan membuat kesimpulan sehingga mudah dipahami oleh diri sendiri maupun orang lain.<sup>11</sup>

Metode analisis data yang sesuai dengan peneliti deskriptif adalah dengan menggunakan pendekatan secara kualitatif, yaitu analisis data mengungkapkan dan mengambil kebenaran yang diperoleh dari studi kepustakaan yaitu meliputi peraturan-peraturan, yurisprudensi, literatur yang ada hubungannya dengan pembatalan akta jual dalam sengketa tanah, dengan penelitian lapangan yang berupa observasi dan responden yang kemudian dianalisis secara kualitatif sehingga mendapat suatu pemecahannya dan dapat ditarik kesimpulan.

## F. SISTEMATIKA SKRIPSI

Penulisan skripsi ini terdiri atas empat bab yang disusun secara sistematis, yang antara bab demi bab saling terkait sehingga merupakan suatu rangkaian yang berkesinambungan. sistematika tersebut adalah sebagai berikut :

---

<sup>11</sup> Sugiyono, 2010b, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, Bandung: Alfabeta, hal 244

## **BAB I      PENDAHULUAN**

- A. Latar Belakang Masalah
- B. Perumusan Masalah
- C. Tujuan Penelitian
- D. Manfaat Penelitian
- E. Metode Penelitian
- F. Sistematika Skripsi

## **BAB II      TINJAUAN PUSTAKA**

- A. Tinjauan Umum Tentang Akta Jual Beli Tanah
  - 1. Jual Beli Tanah
  - 2. Perjanjian Antara Penjual dan Pembeli Tanah
  - 3. Hubungan Antara Penjual dan Pembeli Tanah
  - 4. Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli Tanah
  - 5. Tanggungjawab Hukum Oleh Penjual dan Pembeli Tanah
  - 6. Kekuatan Mengikatnya Akta Jual Beli Tanah Dalam Pembuktian
- B. Tinjauan Umum Tentang Pemeriksaan Perkara Perdata
  - 1. Membuat Surat Gugatan
  - 2. Pendaftaran Gugatan
  - 3. Pemanggilan Para Pihak
  - 4. Pemeriksaan Para Pihak
  - 5. Putusan

### **BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

- A. Pertimbangan hakim dalam menentukan pembuktian akta jual beli sengketa tanah yang mengandung cacat hukum sehingga dibatalkan oleh Pengadilan Negeri Semarang.
- B. Pertimbangan hakim dalam menentukan sengketa putusan setelah terbukti adanya akta jual beli yang cacat hukum.

### **BAB IV PENUTUP**

- A. Kesimpulan
- B. Saran